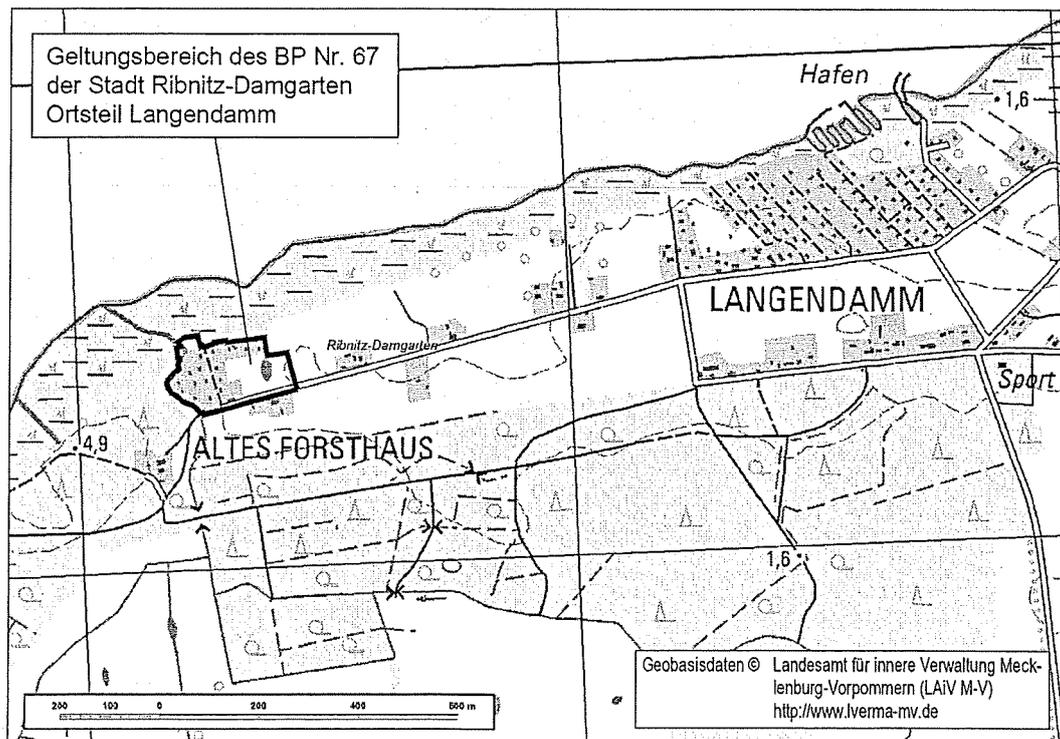


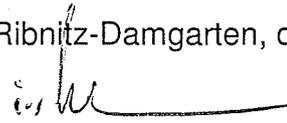
Satzung  
über den  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Wohn- und Wochenendhausbebauung Was-  
serreihe - West",  
Ortsteil Langendamm  
Stadt Ribnitz-Damgarten

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Ribnitz-Damgarten, den 23.01.2012

  
Herr Borbe

Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 67

"Wohn- und Wochenendhausbebauung Wasserreihe - West", Ortsteil Langendamm

Stadt Ribnitz-Damgarten

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

**Stadt Ribnitz-Damgarten**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Borbe

über

Herrn Keil

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Umweltbericht:

Büro für Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Rolf Günther

Neue Klosterstraße 16

D-18311 Ribnitz-Damgarten

Rostock, den 23.01.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
5.1	Übergeordnete Vorgaben .....	5
5.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
5.1.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen .....	6
5.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope .....	6
5.1.4	Gewässerrandstreifen, Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche.....	6
5.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V .....	7
5.1.6	Hochwasserschutz .....	7
5.1.7	Waldabstand .....	7
5.1.8	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ .....	8
5.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	8
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	8
5.2.2	Landschaftsplan .....	8
5.2.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen .....	9
<b>6</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>9</b>
6.1	Topographie .....	9
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	9
6.3	Verkehrerschließung.....	9
6.4	Ver- und Entsorgung .....	10
6.5	Immissionen .....	10
<b>7</b>	<b>Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Städtebauliches Konzept .....	11
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen .....	12
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Beachtung des Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V.....	12
7.1.4	Verkehrerschließung.....	13
7.1.5	Ver- und Entsorgung .....	13
7.1.6	Löschwasserkonzept.....	14
7.1.7	Grünflächen.....	14
7.1.8	Grünordnerische Maßnahmen .....	15
7.1.9	Örtliche Bauvorschriften .....	15
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
10.1	Hinweise des Forstamtes .....	16
10.2	Hinweise der E.ON edis AG .....	16
10.3	Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes .....	17
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

In der als Wochenendhaussiedlung konzipierten Siedlung an der Wasserreihe-West entwickelten sich in den letzten Jahren teilweise dauerhafte Wohnverhältnisse. Es bestehen einige Erst- und auch Zweitwohnsitze. Die Größe der Grundstücke und der Häuser bieten grundsätzlich die Möglichkeit für einen dauerhaften Aufenthalt.

Dieser Entwicklung soll Rechnung getragen werden und sowohl Wochenendwohnen als auch dauerhaftes Wohnen langfristig möglich sein.

Einige Hauseigentümer beabsichtigen, ihren ersten Wohnsitz ins Plangebiet zu verlegen bzw. die baulichen Anlagen zu erweitern. In der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kann dem nicht entsprochen werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten sieht daher Regelungsbedarf, um die vorhandene Wochenendhausbebauung zu erhalten und die auch zukünftig gewünschte Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Es ist weiterhin eine geringfügige Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur vorgesehen. So ist östlich an den bestehenden Siedlungsbereich anschließend, eine Neubebauung mit max. 2 Wohngebäuden geplant.

Die derzeitigen Baugebietskategorien der BauNVO sehen die gemeinsame Nutzung als Wohn- und Wochenendhausgebiet nicht vor, sodass die Stadt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Wohnen und Wochenendwohnen“ beschlossen hat. Innerhalb der landschaftlich attraktiven Lage am Saaler Bodden soll nicht nur die Nutzung als Wochenendhausgebiet möglich sein, sondern auch die dauerhafte Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung gestärkt werden.

Die vorhandene Bebauung besitzt mit ca. 20 Hauptgebäuden und einer größeren Anzahl an Nebengebäuden bereits einiges Gewicht. Damit ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes auch im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerechtfertigt.

Das ursprünglich mit berücksichtigte Baugebiet SO 3 südlich der Straße „Wasserreihe“ wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Es bestehen hier weder aktuelle Planungserfordernisse noch sonstiger bauleitplanerischer Regelungsbedarf. In Zukunft erforderlich werdende Modernisierungen und ggf. kleinere Erweiterungen können im Rahmen der Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB hinreichend ermöglicht werden.

## **2 Lage des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 "Wohn- und Wochenendhausbebauung Wasserreihe - West" liegt im Gemeindegebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten innerhalb des Ortsteils Langendamm. In ca. 200 m Entfernung liegt in nördlicher Richtung des Plangebietes der Saaler Bodden, in östlicher Richtung grenzt in ca. 400 m Entfernung die Wohnbebauung des Ortsteils Langendamm-Ost an. Der Ortskern der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in ca. 2 km südlicher Entfernung. Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“, lediglich die bestehenden Siedlungsflächen sind von diesem ausgenommen.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,62 ha. Es umfasst die ursprüngliche Wochenendhaussiedlung und die Teilfläche einer bisher unbebauten Ackerfläche.

Das Plangebiet wird durch

- den bestehenden Siedlungsrand (Hausgärten) sowie einer Linie 40 m nördlich der Wasserreihe im Norden,
- den bestehenden Siedlungsrand sowie einer Linie ca. 45 m östlich der bestehenden Grünfläche in Form von Hausgärten im Osten,
- die Wasserreihe im Süden,
- den Waldrand im Westen,

begrenzt.

Die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/6, 1/8, 1/9, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22 tlw., 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 2/1 tlw., 2/3 tlw., 2/4 tlw., 264 tlw., 266, 268, 277 tlw., 280, 281, 282 und 283 der Flur 1 der Gemarkung Langendamm und Flurstück 1 tlw. der Flur 1 Gemarkung Beiershagen sind Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohn- und Wochenendhausbebauung Wasserreihe - West“.

#### **4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 2/1, und 1/26 (Stichstraße) und 264 (Graben), 266 u. 277 (Straße „Wasserreihe“) der Flur 1, Gemarkung Langendamm und 1 der Flur 1 Gemarkung Beiershagen (Graben) sind Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum.

#### **5 Planungsrechtliche Situation**

##### **5.1 Übergeordnete Vorgaben**

##### **5.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches am 17.09.2010 in Kraft getreten ist. In Bezug zur vorliegenden Planung werden darin folgende Aussagen getroffen:

##### **Gesamträumliche Entwicklung**

Der Ortsteil Langendamm gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten, liegt aber in ca. 2 km Entfernung vom Ortszentrum. Das Plangebiet gehört somit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind die Stadt Ribnitz-Damgarten und das Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

##### **Tourismusräume**

Der Ortsteil Langendamm liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3 (6) sollen die Tourismusedwicklungsräume als Entlastungs- und unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwer-

punkträume entwickelt werden. Die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen soll an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Angebote gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) sind Anlagen des Tourismus so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen.

### **Landwirtschaftsräume**

Das Plangebiet und die angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird nach Ziffer 3.2.3 als Mittelzentrum eingestuft. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen (3.2.3.(2)) und soll als regional bedeutender Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden (3.2.3.(2)).

#### **5.1.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Demnach dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis 150 m land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Für die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans kann entsprechend § 29 Abs. 3 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden. Die entsprechende Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde muss vor Inkraftsetzung der Satzung vorliegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen im Gewässerschutzstreifen sichern ausnahmslos den heutigen Bestand; zusätzliche Wohn- oder Wochenendhäuser werden innerhalb der Schutzzone nicht ermöglicht. Damit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für vorgenannte Erlaubnis erfüllt.

#### **5.1.3 Gesetzlich geschützte Biotop**

Innerhalb der Gartenflächen des Flurst. 280, Flur 1 Langendamm ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Feldgehölz) vorhanden. Es handelt sich um eine Baumgruppe, die im Biotopkataster des Landkreises unter der Nummer 04809 geführt ist. Das Biotop wird in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

#### **5.1.4 Gewässerrandstreifen, Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche**

Angrenzend an die südwestlich gelegenen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich ein in den Bodden mündender Graben mit Böschung.

Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß § 38 WHG gehört zu jedem oberirdischen Gewässer auch ein Gewässerrandstreifen. Dieser umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angren-

zende Fläche von 5 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Dieser Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers. Für die Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen gelten die Festsetzungen des § 36 bzw. § 41 WHG, nach denen die Anlieger die Ufergrundstücke in der erforderlichen Breite so zu bewirtschaften haben, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird (§ 41 Abs. 3 WHG). Im Gewässerrandstreifen dürfen entsprechend § 38 Abs. 4 WHG Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig. Der Gewässerrandstreifen wird als von Bebauung freizuhalten Fläche nachrichtlich übernommen.

#### **5.1.5 Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V**

Entsprechend § 89 Abs. 4 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) i. V. m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V gelten die Beschränkungen nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V für die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung baulicher Anlagen nicht für solche bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen vorgenannte Voraussetzungen vor, sodass § 89 Abs. 1 LWaG M-V dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung mehr findet. Im Hinblick auf den zukünftigen Rechtsstatus wurde auf eine Darstellung des entsprechenden 200 m-Baubeschränkungszone in der Planzeichnung verzichtet.

#### **5.1.6 Hochwasserschutz**

Für den Saaler Bodden wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amts für Umwelt und Naturschutz (StAUN) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN angenommen. Dies bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Teil des Geltungsbereichs beim Eintreten eines BHW überschwemmt wird.

Die Flächen, die durch das BHW von 1,75 m über HN betroffen sind, werden in der Planzeichnung als überflutungsgefährdete Flächen im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Hochwasserschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Weiterhin wird seitens des StAUN darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Sturmschäden in den von Überflutung gefährdeten Bereichen übernimmt und auch kein Anspruch auf eine Neuanlage und/oder Ertüchtigung von Deichen besteht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass seitens des Landes derzeit keine konkreten Planungsabsichten zur Verbesserung des Sturmflut-schutzes bestehen.

#### **5.1.7 Waldabstand**

Westlich und südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Waldfläche entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V). Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Laut Waldabstandsverordnung M-V ist bei bereits vorhandener Bebauung in einem nach § 34 BauGB zu

beurteilenden baulichen Zusammenhang, wie in vorliegendem Fall gegeben, die Gebäudeflucht der vorhandenen Gebäude als Mindestabstand zum Wald einzuhalten. Für verschiedene untergeordnete und nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ausgerichtete bauliche Anlagen können zudem Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden bzw. die Pflicht zur Einhaltung gilt für diese nicht.

Die Zone des einzuhaltenden Waldabstandes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird daher in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Dies ist bei der Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Sondergebiets SO 1 zu beachten, diese dürfen sich nicht in den 30 m Waldabstand hineinragen. Näheres zur Berücksichtigung des Waldabstands in der Planung siehe Punkt 7.1.3!

#### **5.1.8 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“**

Annähernd der gesamte Uferbereich des Saaler Boddens liegt in dem am 21. Mai 1996 vom Landrat des Landkreises Nordvorpommern verordneten 275 km<sup>2</sup> großen LSG „Boddenlandschaft“. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der weiteren Schutzzone, lediglich die bestehenden Siedlungsflächen sind ausgenommen. Die in der Schutzgebietsverordnung geregelten Nutzungsregelungen und Beschränkungen sind einzuhalten. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der östlichen Teilfläche (außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs) auf das LSG übergreift, bedarf dessen Aufstellung entsprechend § 5 Schutzgebietsverordnung der Erlaubnis der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Diese hat vor Inkraftsetzung der Satzung vorzuliegen. Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer abschließenden Stellungnahme eine entsprechende Erlaubnis bei Antragstellung bereits zugesagt.

### **5.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

#### **5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist seit dem 22.09.2008 wirksam. Die 2. Änderung des FNP ist seit dem 30.09.2011 wirksam.

In der 2. Änderung des FNP wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche – Wohnen und Wochenendwohnen - dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

#### **5.2.2 Landschaftsplan**

Für das Gemeindegebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde im Jahr 2001 ein Landschaftsplan aufgestellt.

Die Aussagen des Landschaftsplanes das Plangebiet betreffend werden im Folgenden aufgeführt:

##### **Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen als Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter und als Acker entwickelt werden. Nördlich angrenzend sollen die Röhrichflächen erhalten werden.

##### **Landschaftsbild/ Erholungspotential**

Das Plangebiet befindet sich in dem erholungsrelevanten Raum Uferzone des Ribnitzer Sees. An der Wasserreihe befindet sich der „Bodden-Wanderweg“. Ein Rad- und Wanderweg führt durch das Gebiet zum Ufer des Ribnitzer Sees. Der Uferbereich wurde als erlebniswirksame Struktur mit weiträumigem Landschaftserlebnis und Sichtbeziehung bewertet.

## **Biotopkomplexe**

Der Planungsbereich wurde in der Biotopkomplexität als gering bis mittel bewertet.

## **Boden**

Als Bodentyp befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches Sand-Gley.

## **Wasser**

Das Grundwasserdargebot im Plangebiet ist gering.

### **5.2.3 Das Vorhaben tangierende Bauungspläne und sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen. Für die östlich angrenzende Siedlung im Ortsteil Langendamm - Ost besteht der am 21.11.2011 in Kraft getretene Bauungsplan Nr. 66 „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“.

## **6 Bestandsaufnahme**

### **6.1 Topographie**

Die Topographie des Standortes ist durchgehend von kleineren Höhenunterschieden geprägt und zeigt einen langsamen Abfall des Geländes beginnend von der östlichen Grenze angrenzend an die Wasserreihe (2,20 m ü. HN) bis hin zu dem am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Grabens (0,40 m ü. HN).

### **6.2 Vorhandene Bauung und Flächennutzung**

Die Siedlung an der Wasserreihe entstand als Wochenendhausgebiet in den 70er und 80er Jahren. Die Bauung besteht aus ca. 20 eingeschossigen Hauptgebäuden. Diese verfügen zum überwiegenden Teil über ein Dachgeschoss und sind mit Reet eingedeckt. Wenige Hauptgebäude zeigen ein Flachdach. Neben den Hauptgebäuden wurden auf den Grundstücken Wintergärten, Garagen, Carports, Schuppen und weitere bauliche Anlagen errichtet. Die unbebauten privaten Grundstücksflächen werden als Gartenflächen und für Zufahrten genutzt.

Seit geraumer Zeit werden einige Häuser zum dauerhaften Wohnen, der überwiegende Teil wird aber weiterhin als Wochenendhaus genutzt. Läden, Handwerksbetriebe und Wohnfolgeeinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet ist relativ gut durchgrünt, es sind einige größere Einzelbäume sowie eine größere extensiv genutzte Gartenfläche innerhalb der bestehenden Bauung vorhanden.

Die bisher unbebaute Fläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird als Ackerfläche genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Graben 33, der in den Bodden mündet. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung. Westlich daran grenzen Waldflächen an.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der vorhandenen Bauung erfolgt über die Gemeindestraße „Wasserreihe“ sowie über einen wassergebunden befestigten Wohnweg von ca. 4,00 bis 4,75 m Breite, welcher von der „Wasserreihe“ aus nach Norden abzweigt. Dieser Wohnweg erschließt sämtliche Grundstücke, welche nicht direkt an die „Wasserreihe“ grenzen und entsprechend direkt erschlossen sind. Die beiden Gebäude auf Flurstück 2/3 und 2/4 werden, auch wenn sie weit von der Gemeindestraße entfernt liegen, über diese erschlossen. Die Zufahrten befinden sich auf den Grundstücken,

zu denen auch der als private Grünfläche festgesetzte Bereich zählt. Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht ein unbefestigter Pfad, der zu einer Schutzhütte für Wanderer führt.

Der Ortsteil Langendamm ist an den ÖPNV angeschlossen. Der nächste Bushalt befindet sich in der Gemeindestraße „Heideweg“ in Langendamm-Ost.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Der Ortsteil Langendamm verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Für das Plangebiet besteht demnach eine geregelte Ver- und Entsorgung. Zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an das örtliche und überörtliche Ver- und Entsorgungsnetz können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

##### **Abwasser**

Der Ortsteil Langendamm ist seit 2008 an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband zu übergeben; es besteht eine Anschlusspflicht für neu hinzukommende Nutzungseinheiten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen.

##### **Trinkwasser**

Im Plangebiet besteht ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland zuständig.

##### **Gas**

Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

##### **Elektrizität**

Die Anbindungsmöglichkeit an das Elektrizitätsversorgungsnetz ist für das Plangebiet ebenfalls gegeben.

##### **Telekommunikation**

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist vorhanden, ebenso ein Breitbandanschluss; hier ist eine Erhöhung der Kapazitäten geplant.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Nordvorpommern. Sie erfolgt derzeit von der Wasserreihe aus. Dazu werden die zu leerenden Abfallbehälter von den Bewohnern zur Abholung im Straßenraum der „Wasserreihe“ bereitgestellt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist damit derzeit gegeben.

#### **6.5 Immissionen**

Aufgrund des sehr geringen bestehenden und zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens können erhebliche durch den Verkehr verursachte Lärmimmissionen ausgeschlossen werden, es ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – auch zukünftig nicht nur eingehalten sondern deutlich unterschritten werden. Da die direkt angrenzenden Landwirtschaftsflächen

einer extensiven Bewirtschaftung unterliegen, ist nur von sehr begrenztem Einsatz von Landwirtschaftsfahrzeugen und Düngung der Flächen auszugehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die durch die Landwirtschaft verursachte Lärm- und Geruchsbelastung sich in engen Grenzen hält und zu keinen Unverträglichkeiten mit der angestrebten Wochenendhaus- und Wohnnutzung führt.

## **7 Planung**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Die bestehende Bebauungsstruktur soll mit der vorliegenden Planung erhalten und behutsam ergänzt werden. Die Siedlung entwickelte sich entlang der Haupterschließung und der Stichstraße. Innerhalb der vorhandenen Baugrundstücke sollen begrenzte Erweiterungen und Anbauten der Wohn- und Wochenendhäuser ermöglicht werden. Ein bisher unbebautes Grundstück innerhalb des bereits besiedelten Gebietes wird in die bebaubaren Flächen miteinbezogen. Bauliche Erweiterungen sollen nicht in die als Grünfläche festgesetzte Mitte des Geltungsbereichs vordringen.

Angrenzend an die Grundstücke an der Wasserreihe soll die vorhandene Bebauung nach Osten hin durch maximal zwei neue Gebäude direkt an der Gemeindestraße abgerundet werden. Diese Fläche ist bisher der weiteren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft zugehörig. Durch den insgesamt geringen Umgriff der Fläche und Orientierung der Bebauung an der Gemeindestraße wird der Eingriff in Natur und Landschaftsbild gering gehalten. Dieser Bereich weist zudem keinen erhaltenswerten Baumbestand oder sonstige erhaltenswerte Gehölzstrukturen auf. Weiterhin sind die neuen Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> relativ großzügig geschnitten; dies erleichtert in Zusammenspiel mit der Beschränkung der Gebäudehöhen die Landschaftseinbindung.

Insgesamt wird daher von einer Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG und der Möglichkeit einer Erlaubnis entsprechend § 5 Schutzgebietsverordnung ausgegangen.

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung der Gebäude als Wochenendhäuser ist rückläufig, es besteht zudem von Seiten mehrerer Eigentümer die Nachfrage nach Dauerwohnen. Andererseits dominiert bisher die Wochenendhausnutzung und es stellt in Anbetracht der kleinteiligen Besitzverhältnisse und des teilweise für den Daueraufenthalt in Größe und Ausstattung nicht ausgelegten Baubestands kein erreichbares Planungsziel dar, den Siedlungsbereich ausschließlich in Richtung permanentes Wohnen zu entwickeln. Dementsprechend soll im Plangebiet zukünftig eine Mischung aus Wohnen und Wochenendhauswohnen ermöglicht werden.

Vorstehender Zielstellung folgend werden die bestehenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen (SO 1 und SO 2), in denen mehrheitlich Wochenendhäuser als auch bereits einige zum dauerhaften Aufenthalt ausgelegten Wohnhäuser vorhanden sind, als Sonstige Sondergebiete „Wohnen und Wochenendwohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Eine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO, welche die Voraussetzung zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO darstellt, ist durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Wochenendwohnen gegeben. Kleine Betriebe des Beherbergungswesens werden ausnahmsweise zugelassen, um zumindest eine untergeordnete, mit der gegebenen erschließungstechnischen und naturräumlichen Situation verträgliche touristische Entwicklung zu ermöglichen. Ausnahmsweise werden zudem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, um einer ggf. in Zukunft erwachsende diesbezügliche Nachfrageintensivierung infolge einer

Nachfrageintensivierung infolge einer ergänzenden Entwicklung im Bereich Dauerwohnen und Tourismus begegnen zu können.

Die neu hinzukommende Baufläche wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem sich abzeichnenden Trend zu einer verstärkten Dauerwohnnutzung Rechnung getragen. Aufgrund der kleinen Baugebietsfläche ist die Zulassung der nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht sinnvoll; es ist zudem für entsprechende Nutzungen kein Bedarf absehbar. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Grundstücksgrößen liegen größtenteils bei ca. 500 bis 800 m<sup>2</sup>, so dass eine moderate Ergänzung des Bestandes erfolgen kann.

Innerhalb einiger sehr großer Grundstücke werden private Grünflächen festgesetzt, die in der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt werden. Infolge dessen sind auch hier nur begrenzte, maßstäbliche Erweiterungen möglich. Aufgrund des Zuschnitts und der Erschließungssituation des neu hinzukommenden Reinen Wohngebietes und dessen Festlegung auf Einzelhäuser ist von einer Aufteilung in nur 2 Grundstücke mit dann jeweils ca. 800 bis 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auszugehen. In Anbetracht dessen wird die GRZ mit 0,25 wie in den angrenzenden Bereichen SO 1 und SO 2 angesetzt, um die Bebauungsmöglichkeiten auch hier der dörflichen Maßstäblichkeit der Umgebung anzupassen.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten orientiert festgesetzt und sollen damit die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen.

Die maximal zulässige Geschossigkeit wird aufgrund der vorhandenen eingeschossigen Bebauung und der Einpassung in die Umgebung in allen Baugebieten auf max. ein Geschoss festgesetzt.

### **7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Beachtung des Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V**

In Anlehnung an die Bauformen der Umgebung und in der gesamten Ortslage sind durchgehend nur Einzelhäuser zulässig.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung gesichert werden. Die Baufenster werden in den Sondergebieten an der bestehenden Bebauung orientiert festgesetzt. Die Baufenster halten zudem in allen Baugebieten zu den Erschließungsstraßen, dem neu geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg und zu den festgesetzten Grünflächen einen Mindestabstand von 3 m ein. Um den Erhalt und die Weiterentwicklung für das Gebäude Wasserreihe 23 zu gewährleisten, wird die Baugrenze um den Gebäudekörper gelegt, der Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße wird hier unterschritten. Zum mit Pflanzerschutz festgesetzten Baumbestand wird durchgehend ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten um dessen Erhalt sicherzustellen. Der Abstand zur freien Landschaft wird mit 5,0 m hinreichend groß dimensioniert festgesetzt, um die Ausbildung einer Siedlungseingrünung nicht zu behindern.

Zur westlich angrenzenden Waldfläche hin werden die Anforderungen zum Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V eingehalten, die Baugrenze hält durchgehend einen Abstand von 30 m zum festgestellten Waldrand. Eine mögliche bauliche Entwicklung innerhalb der Waldabstandszone beschränkt sich damit auf die in der Waldab-

standsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) §§1-4 eingeräumten Möglichkeiten. Demnach können u. a. für Garagen, überdachte Stellplätze, Schuppen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden, ebenso für Vorhaben nach § 34 des BauGB die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Zudem sind verschiedene kleine untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradunterstände, Pergolen oder Einfriedungen ganz von den Baubeschränkungen nach WAbstVO M-V befreit. Aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Baustruktur wird also eine beschränkte Erweiterung einzelner Gebäude ermöglicht. Die damit eröffneten Möglichkeiten sind für die angestrebte Entwicklung dieses Siedlungsbereichs hinreichend.

#### **7.1.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt über die Gemeindestraße „Wasserreihe“ sowie über den Wohnweg, der von der „Wasserreihe“ abzweigt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Wendeanlage für den PKW-Verkehr vorgesehen. Der Wohnweg ist aufgrund der geringen zu erwarteten Verkehrsmenge als Mischverkehrsfläche konzipiert. Die Breite des zur Verfügung stehenden Straßenraums beträgt zwischen 4 und 6 m. Die Fahrbahnfläche wird je nach Platzverhältnissen zwischen 4,0 m bis 4,75 m bemessen.

Die Grundstücke 2/3 und 2/4 der Flur 1, Gemarkung Langendamm werden, wie bisher über private Zufahrten von der Wasserreihe aus erschlossen.

Die neuen Baugrundstücke im Bereich des festgesetzten Reinen Wohngebiets grenzen direkt an die Straße „Wasserreihe“ an und werden von dort aus erschlossen.

Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Zwischen dem Sondergebiet SO 2 und dem Wohngebiet WR ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese Wegeverbindung erschließt die Schutzhütte am Bodden. Der Weg wird gegenüber dem bestehenden Pfad um ca. 3 m an die Grundstücksgrenze des Flurstückes 2/4 verlegt.

#### **7.1.5 Ver- und Entsorgung**

##### **Abwasser**

Ein Anschluss an das Leitungssystem im Straßenraum der „Wasserreihe“ kann für die neuen Baugrundstücke sowohl von den technischen Voraussetzungen als auch von den bestehenden Kapazitäten her erfolgen. Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband zu übergeben; es besteht für sämtliche Nutzungseinheiten eine Anschlusspflicht. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind auf diesem Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach DWA - Arbeitsblatt 138 vorzusehen. Das Einleiten des Niederschlagswassers in einen Graben bzw. Bodden dagegen stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist damit erlaubnispflichtig. Vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen und Gewässerbenutzungen ist ein Antrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuholen.

##### **Trinkwasser**

Die neuen Baugrundstücke können an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Straßenraum der „Wasserreihe“ angeschlossen werden. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland zuständig.

#### **Gas**

Die neuen Baugrundstücke können an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

#### **Elektrizität**

Die Anbindungsmöglichkeit der neuen Baugrundstücke an das Elektrizitäts-Versorgungsnetz ist für das Plangebiet ebenfalls gegeben.

#### **Telekommunikation**

Ein Anschluss der neuen Bebauung an das bestehende Netz ist gegeben.

#### **Abfallentsorgung**

Auch zukünftig soll die Abfallentsorgung von der Wasserreihe aus erfolgen. Eine Befahrbarkeit der Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Müllbehälter werden im Lichtraum der Straße „Wasserreihe“ zur Abholung bereitgestellt. Für die Anlieger der Stichstraße ist ein gesonderter Bereich als Sammelstelle für Müllbehälter im Straßenraum der Wasserreihe, westlich der Einfahrt in die Stichstraße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Diese Fläche orientiert sich am dortigen Straßenverlauf und ist 0,5 m von der Fahrbahngrenze zurückgesetzt. Eine Fläche für die Müllbehältersammelstelle von 10 m Länge und 1,20 m Tiefe wird als ausreichend angesehen, diese Fläche ist ausgelegt für 18 bis 20 Tonnen (je ca. 0,5 m breit / 0,6 m tief), einreihig gestellt. Bei gleichzeitigem Abholen der Papiermülltonnen ist deren Bereitstellung auf der dafür vorgesehenen Fläche in zweiter Reihe zulässig.

Damit ist auch bei zukünftig infolge einer Nutzungsintensivierung des Siedlungsbereichs ggf. steigendem Müllanfall eine geordnete Entsorgung möglich.

#### **7.1.6 Löschwasserkonzept**

Aufgrund der zahlreichen mit Naturrohr eingedeckten Gebäude wird nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises die Bereitstellung von Löschwasser in einer Größenordnung von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Im Rahmen der Kapazitäten des Trinkwassernetzes kann über vorhandene Hydranten eine Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden zur Erstbrandbekämpfung zur Verfügung gestellt werden. Um eine ausreichende Wassermenge gewährleisten zu können, ist ergänzend die Nutzung des am westlichen Plangebietsrand befindlichen, ständig wasserführenden Grabens oder des nördlich des Plangebiets befindlichen Boddengewässers erforderlich.

Die zur Löschwasserversorgung noch erforderlichen ergänzenden technischen Vorkehrungen und Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ abzustimmen.

#### **7.1.7 Grünflächen**

Teilbereiche der Flurstücke 280, 2/3 und 2/4 werden aufgrund des Baum- und Strauchbestandes und dem Ziel einer maßvollen Bestandsergänzung als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befinden sich größere Eichen, Erlen, Ahornbäume und Weiden, die zum Erhalt festgesetzt werden. Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports ist innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

sig. Für die Zuwegung der Wohngebäude können die Grünflächen unterbrochen werden.

### 7.1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Vorhandene Grünstrukturen, insbesondere die Großbäume werden aus der bebaubaren Fläche ausgenommen. Die erhaltenswerten Großbäume werden zudem zum Erhalt festgesetzt.

Da der Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbestand darstellt und nach § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB hierfür entsprechend keine Kompensationspflicht besteht, beschränkt sich der auszugleichende Eingriff auf die Fläche des neu zu bebauenden Reinen Wohngebiets.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach Landesmodell M-V durchgeführte Bilanzierung ergibt ein auszugleichendes Flächenäquivalent von insgesamt 2.882 m<sup>2</sup>.

Da im Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Gestaltung des Ausgleichs zur Verfügung stehen, erfolgt dieser im Rahmen des durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eingerichteten Ökokontos.

### 7.1.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild zu gewährleisten.

Innerhalb der vorhandenen Bebauung sind überwiegend Gebäude mit Satteldächern vorhanden. Um bei der Neubebauung den Bauherren einigen Gestaltungsspielraum zu gewähren, werden als Dachformen alternativ Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Dies sind alles regionaltypische Dachformen, die sich gut in die Landschaft einfügen. Die Dachneigung wird im Sinne einer hinreichenden Flexibilität zwischen 38° und 50° festgelegt. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sind von in der in näherer Umgebung und der gesamten Ortslage dominierenden Eindeckungsarten und Farbgebungen abgeleitet.

## 8 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Fläche in m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2)	14.182
Reines Wohngebiet (WR)	1.771
<b>Baugebiete gesamt</b>	<b>15.953</b>
Verkehrsflächen	1.347
Verkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich	1.135
Verkehrsflächen Fuß- und Radweg	351
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>2.834</b>
Grünflächen, private Gartenflächen	6.397
Grünflächen, öffentlich, Böschung	570
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>6.967</b>
<b>Wasserflächen, Graben gesamt</b>	<b>457</b>
<b>Ver- und Entsorgungsfläche</b>	<b>12</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>26.223</b>

## **9 Verfahren**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 30.04.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 67 „Wohnbebauung Wasserreihe-West“ als einfachen Bauungsplan entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB gefasst.

Auf Grundlage des Vorentwurfes erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 3 Abs.1, § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Ergänzung des Satzungsentwurfes um Festsetzung der Verkehrsflächen erforderlich. Im weiteren Verfahren wird der Plan daher als qualifizierter Bauungsplan mit dem geänderten Titel „Wohn- und Wochenendhausbebauung Wasserreihe - West“ aufgestellt.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Hinweise des Forstamtes**

Hinweise der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Schuenhagen) zum Landeswaldgesetz:

Im Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) ist der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrerung aufgrund der Vielfachfunktion festgeschrieben.

#### **1. Walddefinition**

Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V entsteht unabhängig von baurechtlichen Festsetzungen, wenn die Kriterien des § 2 LWaldG M-V erfüllt sind. Daraus werden die Zuständigkeiten für die Forstbehörde abgeleitet. Jede mit Waldbaum- oder Straucharten bestockte Fläche ab 0,2 ha Größe ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Sukzessionsflächen (natürliche Neuwaldbildung) mit einem Alter von 6 Jahren oder einer Höhe von 1,50 m sind als Waldflächen einzustufen. Ab einem Alter von 20 Jahren ist ein Bestockungsgrad von 0,2 ausreichend, um der gesetzlichen Walddefinition zu genügen.

#### **2. Forstrechtliche Genehmigungstatbestände**

Unabhängig von den Darstellungen in Flächennutzungsplänen bedürfen Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG, Waldabstandsunterschreitungen zur Errichtung baulicher Anlagen nach § 20 LWaldG und Erstaufforstungen nach § 25 LWaldG der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V bedarf es nicht, soweit Regelungen in einem Bauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzungsart vorsehen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Wald nach § 2 LWaldG M-V bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als 10 Jahre vergangen sind.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Forstbehörde**

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit einer Inanspruchnahme von Waldflächen oder Auswirkungen auf Waldflächen, ist unter Berücksichtigung der Waldfunktionen die Forstbehörde im Vorfeld anzuhören und Entscheidungen im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu treffen (§ 10 LWaldG).

### **10.2 Hinweise der E.ON edis AG**

Die E.ON edis AG gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

- Die im Rahmen der Beteiligung übergebenen Planungsunterlagen mit eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand des Unternehmens sind lediglich zur Information des Verfahrensträgers bestimmt und stellen keine Einweisung dar. Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss entsprechend eine Einweisung durch den Meisterbereich (Tel. 03821 701 220) erfolgen.

- Nach Antragstellung unterbreiten wir (E.ON edis AG) dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.
- Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln des Energieversorgers sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **10.3 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes**

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

- Es ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
- Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## **11 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohn und Wochenendhausbebauung Wasserreihe - West" der Stadt Ribnitz-Damgarten wird zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes, einschließlich der Belange des EU-Artenschutzes, eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in der aktuell vorliegenden Fassung vom 9. Dezember 2011 der Begründung als selbständiger Bestandteil angefügt.